SINT S.p.A.

DRAFT

Considerazioni in merito al processo di privatizzazione

Luglio 2009

La presente bozza di documento è stato preparata sulla base dello scopo e dei limiti del nostro incarico descritti nel presente documento e nella lettera d'incarico tra Deloitte Financial Advisory Services S.p.A. e SINT. Questa bozza contiene alcuni elementi ancora non definiti, identificati nel documento da parentesi quadre ("[ ]")., che richiedono una conferma o un chiarimento da parte del management di SINT S.p.A.. Inoltre, il presente documento non è ancora stato sottoposto alle nostre procedure interne di review e conseguentemente, ci riserviamo il diritto di modificarlo qualora lo ritenessimo opportuno. Nessun affidamento potrà essere fatto su tale documento senza il nostro consenso scritto.

Indice

	Pag
• Premessa e limiti	3
• Considerazioni in merito al processo di privatizzazione	6

Premessa e limiti

Premessa e limiti

- Il presente documento (il "Documento") è stato predisposto da Deloitte Financial Advisory Services S.p.A. ("Deloitte") sulla base dell'incarico ricevuto in data 23/02/2009 (cui si rimanda per una puntuale individuazione dei contenuti e delle modalità di esecuzione del nostro lavoro) da SINT ("SINT" o il "Committente"), al fine di favorire la discussione circa gli aspetti chiave che dovranno essere definiti e discussi per una migliore realizzazione dell'operazione di privatizzazione.
- L'incarico è relativo alla prestazione di assistenza professionale nell'ambito della procedura di valorizzazione e privatizzazione (la "Procedura") della Società Terme di Stabia S.p.A ("Terme di Stabia" o la "Società") da attuarsi attraverso la selezione di un partner da coinvolgere nel capitale della Società con una quota di partecipazione minima del 70%.
- Il Documento è stato predisposto sulla base di documenti, dati e informazioni (anche verbali) fornite dal management di SINT o recepiti da fonti terze. Tali documenti, dati ed informazioni non hanno costituito oggetto di verifiche, controlli, revisioni e/o certificazioni da parte di Deloitte, che ha operato assumendo la veridicità, la correttezza e l'accuratezza dei dati e delle informazioni fornite e che non assume alcuna responsabilità a tale proposito.
- Il Documento è destinato a uso esclusivo di SINT e del Comune di Castellammare di Stabia (il "Comune"), nel cui unico interesse è stato predisposto. Il suo contenuto non potrà essere divulgato a terzi senza la preventiva autorizzazione scritta di Deloitte, che non assume alcun tipo di responsabilità per l'uso non autorizzato del presente documento. Qualora il Documento venga diffuso a terzi senza la preventiva autorizzazione scritta di Deloitte, colui che lo ha ricevuto dovrà indennizzare Deloitte, il Committente, la Società o le sue partecipate per eventuali danni, perdite o altri costi legati a tale fatto.
- Deloitte ha fornito la propria assistenza nell'identificazione di possibili azioni alternative da intraprendere nell'ambito della procedura di privatizzazione e valorizzazione di Terme di Stabia S.p.A., ferma restando la piena autonomia e responsabilità di SINT a procedere o meno all'implementazione di tali azioni Conseguentemente, nessuna responsabilità potrà essere imputata a Deloitte in relazione alla realizzazione della prospettata procedura di valorizzazione e privatizzazione secondo le possibili azioni individuate.

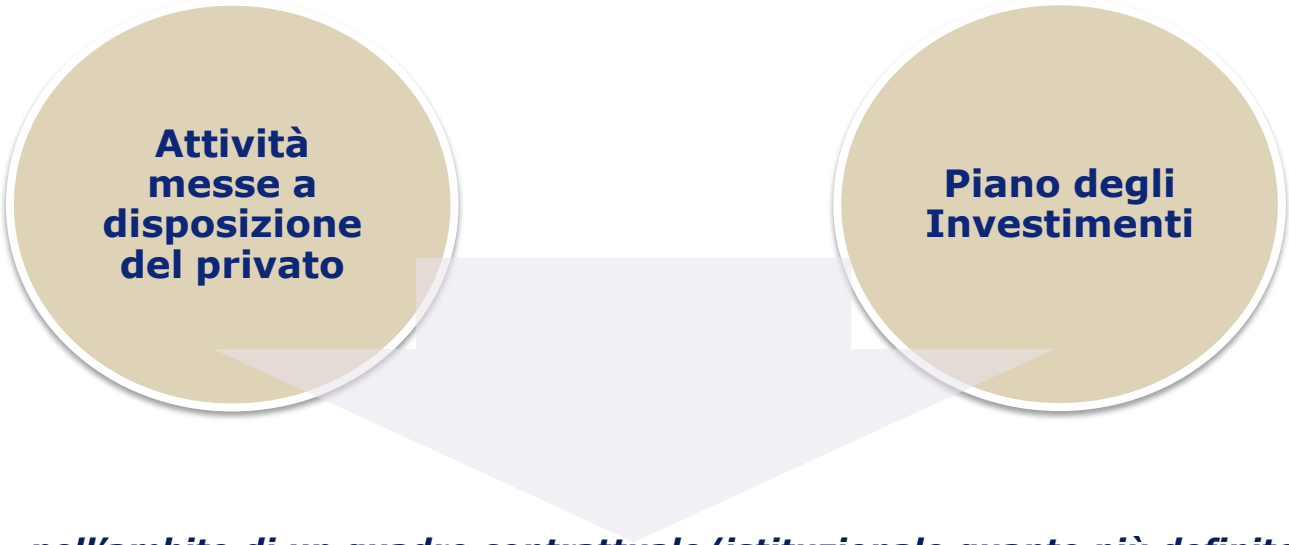
Premessa e limiti *(segue)*

- Il presente documento contiene una serie di considerazioni in merito al processo di privatizzazione con riferimento ad alcuni aspetti chiave che sarebbe opportuno fossero definiti da parte degli attori coinvolti nell'operazione (Comune + SINT + Terme di Stabia) al fine di costruire un percorso il più possibile aderente agli obiettivi di valorizzazione identificati dal Comune. Il Comune e SINT sono in ogni caso responsabili circa la volontà o meno di procedere nell'implementazione delle azioni indicate nel presente documento. Nessuna responsabilità potrà essere imputata a Deloitte in relazione alla realizzazione della prospettata procedura di valorizzazione e privatizzazione secondo le possibili azioni individuate.
- Le analisi sono state svolte sulla base delle assunzioni e delle informazioni evidenziate nelle pagine seguenti, come riferiteci dal management di SINT e considerate dal management stesso valide alla data del presente documento.
- I documenti e le informazioni utilizzate da Deloitte ai fini dello svolgimento del presente lavoro non hanno costituito oggetto di verifiche, controlli, revisioni e/o certificazioni da parte di Deloitte stessa e dei suoi consulenti, coerentemente con il mandato ricevuto. Il nostro lavoro, pertanto, è stato effettuato assumendo la correttezza, completezza e veridicità dei dati e delle informazioni utilizzate, che rimangono di esclusiva pertinenza e responsabilità del management di SINT.

Considerazioni in merito al processo di privatizzazione

La privatizzazione

- Al fine di ottimizzare le condizioni di svolgimento del processo di Privatizzazione il Comune/SINT dovranno definire un quadro chiaro ed esaustivo relativamente ai seguenti aspetti principali:



… nell'ambito di un quadro contrattuale/istituzionale quanto più definito possibile con riferimento a:

1. ***Contrattualistica dell'operazione (gestione e affidamento dei vari servizi, rapporti con il Comune, ecc.);***
2. **Quadro normativo di riferimento.**

La privatizzazione (segue)



- **I modelli di gestione delle attività** messe a disposizione (es. per l'attività di riabilitazione il Comune dovrà definire con quali modalità intende svolgere il servizio e, quindi, se lasciarlo a disposizione del privato o se definire il progetto sperimentale di integrazione con la ASL)
- **I tempi** secondo i quali verranno messe a disposizione del privato le attività non disponibili alla data di avvio della procedura di privatizzazione (es. per le Antiche Terme si dovranno fornire indicazioni circa i tempi di realizzazione delle opere di ristrutturazione avviate nonché le modalità con cui la struttura sarà integrata nel complesso termale a disposizione del privato).

GLI ASPETTI CHIAVE DELLA PROCEDURA DOVRANNO ESSERE DEFINITI PRIMA DELL'AVVIO DELLA STESSA O QUANTO MENO AVVIATE LE LINEE GUIDA DI SVILUPPO CHE IL COMUNE/SINT INTENDONO PERSEGUIRE

La privatizzazione (segue)



Nell'ambito della procedura di privatizzazione sarà necessario definire:

- **Le risorse pubbliche disponibili** e le **attività** oggetto del finanziamento.

  Il programma di investimenti definito dal Comune sarà gestito dal Comune stesso e rappresenterà la base di riferimento per le strategie di sviluppo e valorizzazione dei complessi termali che saranno affidati al privato.

Sviluppo integrato dei programmi di investimento: complementarietà investimenti pubblici/privati

- Gli **investimenti di sviluppo** che saranno richiesti al privato saranno definiti nell'ambito di un quadro di riferimento specificato dal Comune sulla base di specifici obiettivi strategici di sviluppo delle Terme di Stabia.

Gli aspetti chiave dell'operazione

Aspetti chiave

- **I must del Comune**
- **Complesso alberghiero e Centro Congressi**
- **Prestazioni termali e fisioterapiche – Centri Benessere**
- **Concessione e contratti**
- **Personale**
- **Antiche Terme**
- **Nuove Terme**
- **Villa Ersilia**
- **Acqua Minerale**

I Must del Comune

- Il Comune/SINT hanno indicato già in sede di bando di gara per la selezione dell'advisor i seguenti punti fondamentali:
  - La ricerca di un partner in grado di proporre un piano di rilancio industriale tale da rendere concreta la prospettiva di mantenimento e incremento della capacità produttiva ed occupazionale dell'azienda, nell'ambito di un generale processo di modernizzazione e valorizzazione delle professionalità aziendali.
  - Una partecipazione dei nuovi soci non inferiore al 70% del capitale sociale per una durata di 25 anni rinnovabile per ulteriori 25 anni.

Aspetti chiave da definire

- **Attività oggetto dell'operazione di privatizzazione**: le attività che il Comune/SINT intendono mettere a disposizione del nuovo socio dovranno essere individuate univocamente, distinguendo tra attività obbligatorie e facoltative.
- **Organizzazione**: il Comune/SINT dovrà indicare in dettaglio la natura dei rapporti di tutti i soggetti che saranno coinvolti nel processo di privatizzazione nonché i termini secondo il quale il Comune/SINT intende farsi carico di eventuali "costi sociali" dell'operazione (es. personale).
- **Posizionamento strategico prospettico**: in relazione alle molteplici attività svolte dalle Terme è necessario chiarire da parte del Comune/SINT l'esigenza o meno di conferire una caratterizzazione industriale specifica (es. vocazione turistica, sanitaria, ecc.) ovvero recepire le indicazioni specifiche che saranno manifestate dal mercato.
- **Finanza agevolata**: identificazione puntuale degli strumenti di finanza agevolata e definizione delle modalità di utilizzo da parte delle istituzioni pubbliche.

Complesso alberghiero e Centro Congressi

- L'Hotel delle Terme attualmente rientra nel patrimonio immobiliare di SINT.
- Come rilevato nel Progetto di riordino del patrimonio immobiliare SINT Spa, la struttura versa in uno stato di degrado generale che interessa sia le strutture edilizie che l'impiantistica.
- Così come evidenziato nel DOS, l'Hotel delle Terme è destinatario di fondi FESR di ammontare pari a circa 14 €/Mln (importi provvisori in corso di verifica) relativi alla demolizione e ricostruzione dello stesso.

Aspetti chiave da definire

- **Piano di ristrutturazione**: in relazione al progetto di ristrutturazione avviato dal Comune/SINT è necessario identificare gli interventi che saranno realizzati dal Comune/SINT e quali saranno a carico del privato (es. ammodernamento della struttura, arredi, mobilio, interventi nel parco, etc).
- **Destinazione funzionale dell'Hotel delle Terme e del Nuovo Hotel**: tenuto conto dell'ampiezza della struttura dell'Hotel Delle Terme e della location (in prossimità delle Nuove Terme) occorrerebbe definire di quale tipologia di utenza sarà destinatario e quali forme utilizzare per collegare l'attività ricettiva con l'erogazione di prestazioni termali, l'attività ristorativa e il centro congressi.
- **Modalità di affidamento della gestione**: definire modalità di affidamento della gestione dei complessi alberghieri (es. durata, modalità di determinazione del canone, eventuale periodo di rinnovo, eventuali condizionamenti nell'uso dell'Hotel in modo tale che assuma una connotazione più adatta all'ospitalità finalizzata alle cure termali / riabilitative, etc).
- **Centro Congressi**: definizione eventuali vincoli nell'utilizzo del polo congressuale ed eventuali linee guida che devono essere osservate nell'ambito del processo di valorizzazione (ricettività minima, convenzioni con strutture alberghiere circostanti, etc).

Prestazioni termali e fisioterapiche – Centri Benessere

- Le principali linee guida della strategia di valorizzazione, con riferimento alle prestazioni termali riguardano:
  - valorizzazione del prodotto cura in convenzione con il SSN
  - riqualificazione area medicina iperbarica, area FKT, Piscina termale e piscina per riabilitazione.
- Con riferimento alla Riabilitazione si evidenzia come si evidenzia come vi sia la possibilità di sviluppare un progetto di sperimentazione gestionale che preveda la costituzione di un centro di riabilitazione terapeutico che veda coinvolti la ASL n.5 di Napoli, la SINT S.p.A. e Terme di Stabia S.p.A..

Aspetti chiave da definire

- Definire che peso attribuire all'attività sanitaria rispetto al prodotto turistico associato al benessere e a quali parti della struttura attribuire una connotazione prevalentemente sanitaria (es. valorizzazione del centro ex medicina iperbarica per riabilitazione fascia C, etc)
- Definire eventuale modalità di coinvolgimento del privato nella riqualificazione dell'area Riabilitazione
- Valutare ruolo del privato nel caso di costituzione di società mista tra ASL e Comune
- Definire eventuali vincoli che devono essere rispettati nell'ambito della riqualificazione dell'area medicina iperbarica e area FKT
- Definire tipologia di prestazioni riabilitative che si intendono offrire (motoria, neurologica, ortopedica, fisioterapica, respiratoria, cardiologica, etc) e in che modalità (day hospital, lungo degenza, ricovero, etc.)
- Definire eventuali aree all'interno di Terme di Stabia da dedicare alla Riabilitazione e definizione di quanti posti letto dovrà constare la struttura (nel caso di regime di ricovero).
- Definire il ruolo che assumerà il Parco adiacente alle terme nel processo di valorizzazione e quali linee di attività vi si potrebbero sviluppare (es. connotazione ludico-benessere, intrattenimento, relax, ristorazione, area sportiva, Spa coperta/scoperta, etc.).

Concessione e contratti

Aspetti chiave da definire

- **Concessione:** Definizione termini nuova concessione e forma di affidamento della stessa a Terme di Stabia (concessione ramo azienda e/o contratti misti, contratto d'uso avente ad oggetto gli immobili+ concessione di diritti di sfruttamento delle acque, etc.) anche alla luce di possibili cambi di destinazione d'uso da definirsi da parte del Comune e di SINT.
- **Contratti**: attualmente sono in vigore una pluralità di contratti per la gestione degli spazi commerciali (affitti, comodati, contratto di gestione bar e ristorante, etc).

  Alcuni di questi contratti sono in scadenza e presentano degli elementi che potrebbero risultare incompatibili con il processo di privatizzazione e valorizzazione. Occorrerebbe pertanto definire:

  - forme di ottimizzazione nella definizione della gestione di tali spazi.
  - modalità attuative del processo di privatizzazione che consentano di valutare ex novo nuove forme contrattuali creando una discontinuità rispetto alla situazione attuale

Personale

Aspetti chiave da definire

- Definizione vincoli in merito alla destinazione dell'organico nell'ambito del processo di privatizzazione
- Definizione allocazione organico dell'Hotel delle Terme
- Definizione dei costi di ottimizzazione della struttura organizzativa (ad es. costi per la riqualificazione e formazione, utilizzo ammortizzatori sociali etc.)
- Definizione eventuale possibilità di sviluppare nuovi contratti di inserimento dell'organico (es. graduale possibilità di part time trasversali, rivisitazione assunzioni stagionali in linea con l'apertura annuale della struttura)

Altri aspetti chiave da definire

Antiche Terme

- Definizione delle modalità di ingresso delle Antiche Terme rispetto alle attività svolte dal complesso termale a disposizione immediata della procedura di privatizzazione.
- Identificazione ripartizione attività tra Antiche e Nuove Terme
- Definizione tempistica esatta per il completamento del processo di ristrutturazione.
- Definire eventuali ipotesi progettuali di sviluppo di edifici ad alto risparmio energetico e biocompatibili (come indicato nella nota del Professor Talarico del Dipartimento di Chimica "Paolo Corradini).

Nuove Terme

- Definizione tempistica e avvio lavori per adeguamenti normativi della struttura (prevenzione incendi, sicurezza sul lavoro, rifiuti, scarichi, impianti di depurazione etc.).
- Definizione tempistica e avvio lavori per ristrutturazione ed adeguamento impianti reparto di fangoterapia.
- Definizione di eventuali modalità di gestione da parte del soggetto pubblico degli strumenti di finanza agevolata al fine di ottimizzare e snellire le tempistiche del processo di privatizzazione.

Altri aspetti chiave da definire

Villa Ersilia

- Definizione eventuale inclusione o meno nella procedura e ruolo del Comune nella realizzazione dell'Osservatorio delle Acque.
- Definizione di eventuali impegni finanziari necessari alla realizzazione dell'Osservatorio delle Acque: come rilevato nella nota del Professor Talarico del Dipartimento di Chimica "Paolo Corradini, attualmente presso Villa Ersilia non sembrerebbero essere presenti punti di prelievo delle acque i cui risultati dovrebbero confluire nel cosiddetto osservatorio.

Acqua Minerale

- Definizione eventuali vincoli nello sfruttamento della sorgente dell'Acqua della Madonna (distribuzione diretta, stabilimento in house oppure in outsourcing, etc).